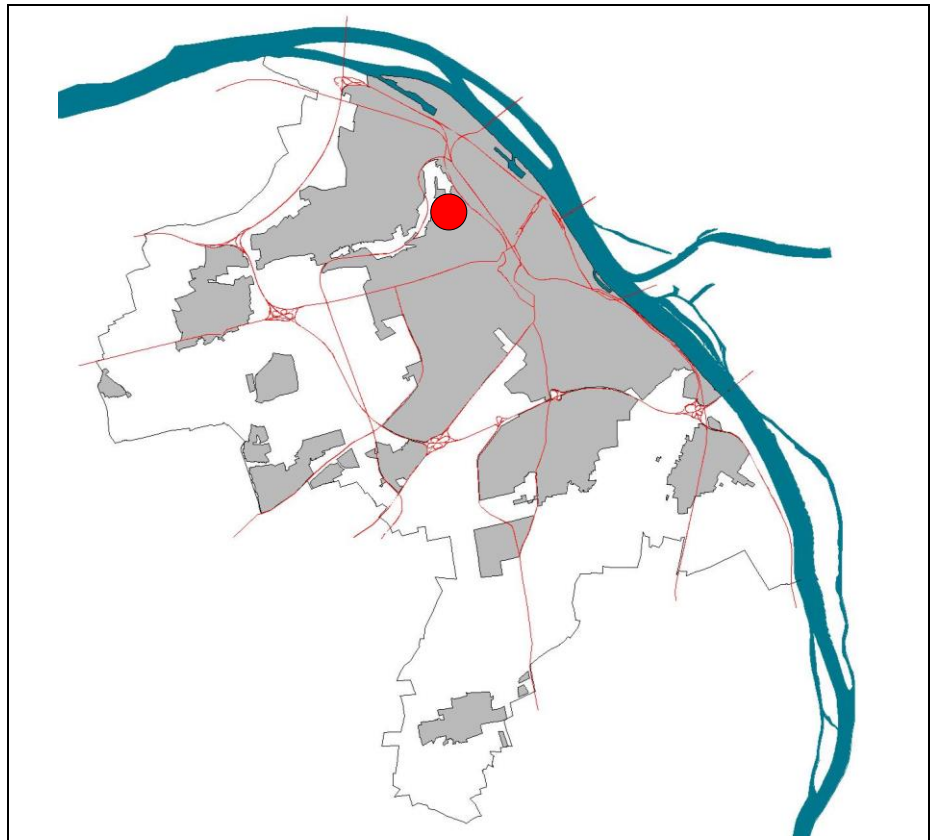


Stadt Mainz

Umweltbezogene Informationen

Bebauungsplan
"Ludwigsburger Straße (H 101)"



Es sind folgende Arten umweltbezogener Informationen verfügbar:

Informationen zu den Schutzgütern: Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit, Tiere, Bäume und Grünstrukturen, Boden, Wasser, Klima und Landschaft, Schallschutz, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

Im Einzelnen liegen vor:

A. Umweltbericht

Dörhöfer & Partner – Ingenieure, Landschaftsarchitekten, Raum- und Umweltplaner (Stand TT.03.2024)

Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Ludwigsburger Straße (H 101)" als Teil 2 der Begründung

B. Gutachten

1. Artenschutzgutachten

Büro Willigalla - Ökologische Gutachten, Mainz (Stand 01.03.2024)

Brutvogelerfassung, Fledermäuse, Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung geschützter Arten, Artenschutzprüfung, Vermeidungsmaßnahmen, Ausgleichsmaßnahmen, Empfehlungen zur Gebietsentwicklung.

2. Untersuchungsbericht umwelttechnische Untersuchung Innenhof "Alte Patrone"

Geotechnik – Team Mainz GmbH, Mainz (Stand 06.12.2023)

Grundstücksbezogene Untersuchungen, Bodenproben, Bodenluftproben, Abfalltechnische Betrachtungen, Wirkungspfad Boden-Mensch, Vorschläge für weitere, orientierende Untersuchungsschritte.

3. Baumbestandserhebung

Dörhöfer & Partner – Ingenieure, Landschaftsarchitekten, Raum- und Umweltplaner (Stand 01.03.2024)

Erfassung und Bewertung des Baum- und Strauchbestandes im Geltungsbereich

C. Schreiben, Expertisen und Stellungnahmen (sind als Anlage beigefügt)

- Schreiben des 67-Grün- und Umweltamtes vom 22.05.2023 (Immissionsschutz, Schallschutz, Freiraumplanung, Grünflächen, Naturschutz, Landschaftsbild, Altlasten, Boden und Baugrund, Klima, Klimawandel)
- Schreiben des 80 – Amt für Wirtschaft und Liegenschaften vom 11.05.2023 (Grünflächen)
- Schreiben der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 24.05.2023 (Wasserschutzgebiete, Grundwassernutzung und –schutz, bauzeitliche Grundwasserhaltung, hohe Grundwasserstände, Niederschlagswassernutzung / Brauchwassernutzung, Regenerative Energien, Bodenschutz)

- Schreiben des 67-Grün- und Umweltamtes vom 20.11.2023 (Immissionsschutz, Schallschutz, Natur- und Artenschutz, Landschaftsbild, Freiraumsicherung, Grünordnung, Altlasten, Bodenschutz und Baugrund, Wasserwirtschaft und Niederschlagswasser, Klima, Klimawandel)
- Schreiben der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Mainz vom 13.11.2023 (Aktenkundige vorgeschichtliche Artefakte: Zwei Massengräber der Fleckfieberepidemie 1813/14 südlich des Geltungsbereiches, Skelettfunde östlich des Geltungsbereiches)
- Schreiben der Generaldirektion Kulturelles Erbe; Geschäftsstelle Praktische Denkmalpflege; Direktion Landesdenkmalpflege vom 28.11.2023 (Kulturdenkmal "Ehem. Friedenspulvermagazin Nr. 20")
- Schreiben der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 09.11.2023 (Wasserschutzgebiete, Grundwassernutzung und –schutz, bauzeitliche Grundwasserhaltung, hohe Grundwasserstände, Niederschlagswassernutzung / Brauchwassernutzung, Regenerative Energien, Bodenschutz)

D. Schreiben aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (sind als Anlage beigefügt)

- *Keine.*

Hinweis:

Umweltbericht sowie Fachgutachten sind gesonderte Teile der Beschlussvorlage und werden öffentlich ausgelegt; sie sind **nicht** nochmals als Anlage beigefügt. Schreiben, Expertisen und Stellungnahmen sind hingegen als Anlage beigefügt und nehmen ebenfalls an der öffentlichen Auslegung teil.



Stadtverwaltung Mainz | Amt 67 | Postfach 3820 | 55028 Mainz

61-Stadtplanungsamt
Frau Breitkopfvorab per E-Mail

Stadtverwaltung Mainz 61 - Stadtplanungsamt									
Eingang: 23. Mai 2023									
Antw. Dez.	z. d. lfd. A			Wvl.			R		
Abt.:	0	1	2	3	4	5	6	7	8
SG:	0	1	2	3	4	5	6	7	8
SB:	0	1	2	3	4	5	6	7	8

Grün- und Umweltamt
Andrea Hartmann
Abteilung UmweltplanungPostfach 3820
55028 Mainz
Haus A | Zimmer 49
Geschwister-Scholl-Str. 4Tel. 06131 12-4233
Fax 06131 12-2260
andrea.hartmann@stadt.mainz.de
www.mainz.de

Mainz, 22.05.2023

**Bebauungsplanverfahren „Ludwigsburger Straße (H 101)“
hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB
(Ihr Aktenzeichen: 6126 HM101)
Aktenzeichen: 670516 H101**

Sehr geehrte Frau Breitkopf,
sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem o. g. Bebauungsplan hatten wir uns bereits im Rahmen der Ämterkoordinierung sowie zur Erweiterung des Geltungsbereiches geäußert (siehe Vermerk Ämterkoordinierung). Mit den jetzt vorgelegten Unterlagen ergeben sich hinsichtlich des Umfangs und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung in Bezug auf die Belange Natur- und Artenschutz, Landschaftsbild, Bodenschutz/ Altlasten, Wasser, Klima und Klimaschutz/Energie zu dem bereits mitgeteilten Untersuchungsbedarf keine zusätzlichen Untersuchungsinhalte.

Ergänzend teilen wir zu dem o.g. Verfahrensschritt unseren Aufgabenbereich betreffend Folgendes mit.

1. Immissionsschutz, Schallschutz

Bei dem Gebiet handelt es sich um ein ruhiges innerstädtisches Quartier, welches zum größten Teil - mit Ausnahme der Straße „Am Fort Gonsenheim“ - abseits von Straßen des übergeordneten Verkehrs liegt. Entsprechend der Ergebnisse der Lärmkartierung 2022 für die Stadt Mainz werden nahezu im gesamten Gebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete des Straßenverkehrslärms von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht eingehalten. Lediglich in unmittelbarer Straßennähe entlang der Straße "Jakob-Steffan-Straße" liegen Verkehrslärmpegel von 56 am Tag und 48 dB(A) in der Nacht und an einer Kopffassade 59 dB(A) am Tag und 51 dB(A) in der Nacht vor. Verkehrslärmgeräusche auf diesem Niveau werden bei Neubauten durch den allgemeinen Baustandard adäquat bewältigt. Aus diesem Grund besteht überwiegend nicht das Erfordernis einer weiterführenden schalltechnischen Untersuchung und schalltechnischer Festsetzungen im Bebauungsplan. Die Südfassaden der Häuserreihen entlang der Straße „Am Fort Gonsenheim“ sind mit Beurteilungspegeln von 60 - 61 dB(A) am Tag und 52 - 53 dB(A) in der Nacht belastet. Hierzu sollen

im weiteren Verfahren auf der Grundlage der Lärmkartierung 2022 für die Stadt Mainz Festsetzungen für schalltechnische Vorkehrungen vorgesehen werden.

Ein Thema, welches einen Regelungsbedarf auslösen kann, ist der Bedarf neuer Stellplätze für zusätzliche Wohnnutzungen. Geräusche von neuen Stellplatzanlagen können vorhandene Wohnungen beeinträchtigen, neue Wohnungen können an vorhandene Stellplatzanlagen heranrücken und sich somit unzumutbaren Immissionen aussetzen. Da das zum Wohnen gehörige Parken eine besondere soziale Adäquanz besitzt, werden die strengen Kriterien der TA Lärm nicht in vollem Umfang angewendet. So liegt es noch im Rahmen des Abwägungsspielraumes, wenn in Wohngebieten durch den Parkierungsverkehr in Bezug auf die Geräuschmaximalpegel die Anforderungen der TA-Lärm an Mischgebiete eingehalten werden, da auch in Mischgebieten gesunde Wohnverhältnisse noch gewährleistet sind. Überall dort, wo die Abstände von bestehenden und geplanten nicht öffentlichen oberirdischen Stellplätzen, Tiefgaragentoren oder offenen Tiefgaragenrampen zu den geplanten Wohnhäusern weniger als 15 m betragen, ist gemäß der „Parkplatzlärmstudie“, Tab. 37, hinsichtlich des Maximalpegelkriteriums der Mindestabstand für diese Anlagen zu kritischen Immissionsorten in Mischgebieten unterschritten. Hier können insbesondere durch nächtliche Pegelspitzen (z.B. Türeenschlagen) die Anforderungen der TA Lärm an den Schallimmissionsschutz für Mischgebiete verletzt werden. Gesunde Wohnverhältnisse sind dann nicht mehr gewährleistet.

Wird also ein Abstand von 15 m zwischen nicht öffentlichen Stellplatzanlagen und Wohnnutzungen unterschritten, können auftretende Geräuschspitzen zu Immissionskonflikten führen, die auch unter Berücksichtigung einer Sozialadäquanz von Parkierungsanlagen in Wohngebieten nicht mehr hingenommen werden müssen. Grundsätzlich können Konflikte durch die Unterbringung von Kraftfahrzeugen in Tiefgaragen vermindert werden. Eventuelle Geräuschkonflikte von Tiefgaragenrampen können durch deren Einhausung vermindert werden. Bei der Errichtung von Schlaf- und Kinderzimmern, deren zum Lüften geeignete Fenster Abstände von 15 m zu bestehenden und geplanten oberirdischen Stellplätzen, Tiefgaragentoren oder offenen Tiefgaragenrampen unterschreiten, sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Es ist eine an das Sondergebiet Nahversorgungszentrum heranrückende Wohnbebauung vorgesehen. Durch das Heranrücken kann ein Lärmkonflikt ausgelöst werden. Daher ist das Sondergebiet Nahversorgungszentrum im Bestand und in der Planung als relevante Lärmquelle anzusehen. Aufgrund der an das Nahversorgungszentrum heranrückenden Wohnbebauung besteht ein schalltechnisches Untersuchungserfordernis, welches die Zulässigkeit des Heranrückens im Bestand untersucht und das Erfordernis von planerischen Festsetzungen begutachtet.

Im Weiteren sind keine planungsrechtlich relevanten sonstigen Lärmquellen vorhanden. Das Gebiet ist bereits bebaut, der Bebauungsplan weist nach bisherigem Kenntnisstand keine weiteren in beachtenswertem Maßstab an andere vorhandene Lärmquellen heranrückende Wohnbebauung aus.

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund fortschreitender Präzisierung des Planinhaltes sich gegebenenfalls im Verlauf des Verfahrens ein Bedarf immissionsschutzrechtlicher Regelungen ergeben kann.

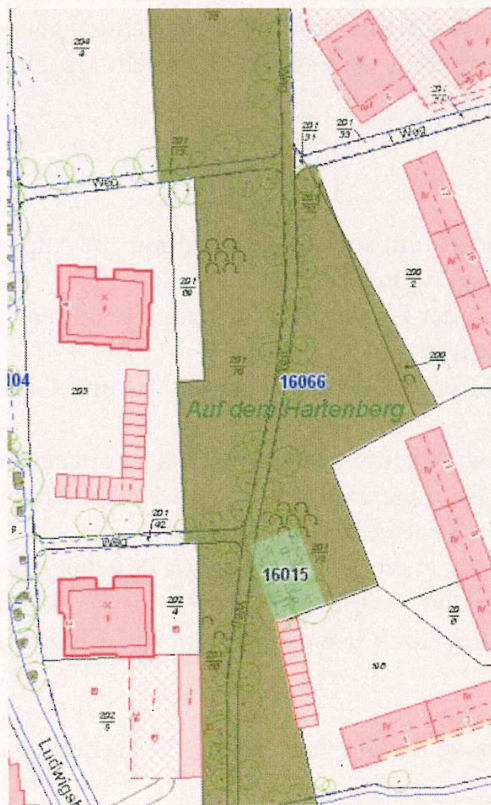
2. Freiraumplanung, Grünflächen, Naturschutz, Landschaftsbild

Die Erweiterung des Geltungsbereiches zur Sicherung des Grünzuges wird begrüßt.

Nach Vorlage der Ergebnisse der Umweltgutachten (Artenschutz, Baumerfassung, Umweltbericht) können sich Ergänzungen und Änderungen der Festsetzungen und Planzeichnung ergeben. Wir bitten hierzu um Abstimmung im weiteren Verfahren.

Bereits jetzt erkennbar bitten wir um Berücksichtigung folgender Anregungen:

- Das Flurstück 201/86, Flur 14 befindet sich in der Unterhaltung des Grün- und Umweltamtes. Dies betrifft auch die in West-Ost-Richtung verlaufende Teilfläche parallel zum Fußweg. Diese Teilfläche ist in der aktuellen Planzeichnung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Wir hatten bereits mit Schreiben vom 19.01.2023 gebeten, die Teilfläche ebenfalls als öffentliche Grünfläche festzusetzen (siehe auch Vermerk Ämterkoordinierung), da der Grünzug aufgrund seiner hohen Bedeutung für die Vernetzung und Naherholung sowie aufgrund seiner naturschutzfachlichen und klimaökologischen Funktionen in Gänze planungsrechtlich zu sichern ist. Die Anregung ist jedoch in der aktuellen Planzeichnung nicht umgesetzt. Wir bitten um Prüfung.
- Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche befindet sich ein weiterer Spielplatz für jüngere Altersgruppen (ca. bis 6 Jahre), der einer intensiven Nutzung unterliegt. Wir bitten für diesen Bereich die Nutzungsabgrenzung und die Zweckbestimmung Spielplatz zu ergänzen (siehe nachfolgende Abbildung hellgrün dargestellter Bereich Grünfläche Nr. 16015).



- Grundsätzlich wird die Erweiterung von öffentlichen Grünflächen begrüßt. Wie bereits mitgeteilt, bitten wir zu den in der Planzeichnung festgesetzten Erweiterungsflächen der öffentlichen Grünfläche (Flurstück 201/69 [kein städtisches Grundstück], Teilfläche des Flurstückes 201/89 [Geltungsbereich H46, u.a. private Verkehrsflächen] und Teilfläche des Flurstückes

201/90 [in Höhe des Gebäudes Am Judensand 57-57d, Nutzung als unbefestigte Stellplätze] sowie zur Zweckbestimmung der Grünfläche um Abstimmung im weiteren Verfahren.

- Die Ludwigsburger Straße 2a grenzt bereits im Bestand direkt an den vorhandenen Grünzug. Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen in diesem Bereich ist mit einer Beeinträchtigung der angrenzenden öffentlichen Grünfläche und des Baumbestandes verbunden und wird abgelehnt. Wir bitten daher die Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen durch Balkone und Terrassen für diesen Bereich auszuschließen.
- Mit Schreiben vom 19.01.2023 hatten wir Ihnen bereits unsere Anregungen zu den textlichen Festsetzungen und Hinweisen mitgeteilt (z.B. zur Begrünung der Grundstücke und baulichen Anlagen, Hinweise zur Versickerung und Verwertung des Niederschlagswassers und zum Artenschutz). In den textlichen Festsetzungen zum vorliegenden Verfahrensschritt wurden unsere Anregungen nicht aufgegriffen. Wir sehen diese weiterhin als erforderlich an, insbesondere die Festsetzungen zur Dachbegrünung und zur Begrünung der unterbauten Flächen und Stellplätze. Wir bitten daher um Abstimmung im weiteren Verfahren.

3. Altlasten, Bodenschutz und Baugrund

Die Kennzeichnung des Altstandorts „Alte Patrone“ wurde in der Planzeichnung zu großzügig gewählt. Wir bitten daher um Abstimmung im weiteren Verfahren.

Die Erfassungsdaten zur Verdachtsfläche „ehem. Chemische Reinigung, Mainz, Ludwigsburger Str. 2a“ wurden bereits an die SGD Süd übermittelt und der Standort im Bodenschutzkataster erfasst. Im weiteren Verfahren werden eine tiefergehende Recherche und orientierende Untersuchungen erforderlich.

4. Klima, Klimawandel

Zur Sicherung und Verbesserung des lokalen Klimas und auch als Maßnahme zur Anpassung an den Klimawandel ist eine Stärkung der grünen Infrastruktur erforderlich.

1. Im weiteren Verfahren sind auf Grundlage der Ergebnisse des Baumgutachtens wirksame Schutzmaßnahmen für den erfassten Baumbestand zu prüfen.
2. Eine Ergänzung des Baumbestandes im öffentlichen Raum (Verkehrs- und Grünflächen) und auf den Privatgrundstücken ist zu prüfen.
3. Bestehende öffentliche Grünflächen sind zu sichern und bestenfalls zu erweitern.
4. Auf den privaten Grundstücken sind Begrünungen auf und an den Gebäuden zu prüfen, ebenso der Erhalt von planungsrelevanten Vegetationsbeständen.
5. Vorgaben zur Steuerung von zulässigen baulichen Anlagen auf den Privatgrundstücken sind zu prüfen. Dies betrifft bei Nebenanlagen und Stellplätzen den Ort, das funktional notwendige Maß und ggf. die Art. Die Erschließung von Grundstücken ist ggf. festzulegen.

Wir haben darüber hinaus noch folgende (redaktionelle) Hinweise zu den Festsetzungen und der Begründung:

- Die in der Planzeichnung angegebene GRZ für das Mischgebiet mit 0,4 widerspricht den Ausführungen in der Begründung mit einer GRZ von 0,5.
- Die Angaben zur maximal zulässigen Verkaufsfläche im Sondergebiet Nahversorgungszentrum in der Begründung (maximal 1.200 m² Verkaufsfläche) und in den Festsetzungen (Lebensmittel mit 1.200 m² Verkaufsfläche und weitere der Versorgung des Gebietes dienende

Läden mit bis zu je 200 m² Verkaufsfläche) werfen Fragen auf zum zukünftig maximal zulässigen Ausmaß der Nutzung und Bebauung und den damit verbundenen Umweltauswirkungen (z. B. Schall, Verkehr).

Mit freundlichen Grüßen





Stadtverwaltung Mainz | Amt 80 | Postfach 3820 | 55028 Mainz

80-Amt für Wirtschaft und Liegenschaften
Birgit Weil
LiegenschaftenPostfach 3820
55028 Mainz
Stadthaus Große Bleiche
Zimmer 5.072
Große Bleiche 46/ Löwenhofstraße 1Tel. 06131 12-2352
Fax 06131 12-2363
birgit.weil@stadt.mainz.de
www.mainz.de61 - Stadtplanungsamt

Stadtverwaltung Mainz 61 - Stadtplanungsamt									
Eingang: 24. Mai 2023									
Antw. Dez.	z. d. lfd. A			Wahl			R		
Abt.	0	1	2	3	4	5	6	7	8
SG:	0	1	2	3	4	5	6	7	8
SB:	0	1	2	3	4	5	6	7	8

z, 11. Mai 2023

Bebauungsplanentwurf "Ludwigsburger Straße (H 101)"
hier: Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB; Ihr Z. 61 26 HM 101
 Aktenzeichen: 23 Go 14 2/21

Sehr geehrter Damen und Herren,

zum Entwurf des Bebauungsplanes nehmen wir nachfolgend Stellung:

- (1) Das Grundstück Gemarkung Gonsenheim, Flur 14, Nr. 224/4, ist im Entwurf als öffentliche Verkehrsfläche vorgesehen. Aus liegenschaftlicher Sicht wäre die in der Örtlichkeit bereits vorhandene Straße erst durch eine Teilfläche aus der Parzelle Nr. 224/5 vollständig. Die geplante Festsetzung müsste demnach zeichnerisch erweitert werden. Ungeachtet dessen befinden sich beide Grundstücke im Privatbesitz der Wohnbau Mainz GmbH und sind darüber hinaus offensichtlich mit einer Baulast belastet.
Aus unserer fachlichen Sicht müsste der Eigentümer der Fläche mindestens zustimmen, oder aber die Fläche erworben werden. Darüber hinaus wäre der Hintergrund der Baulast festzustellen. Möglicherweise kann diese ja bei einer entsprechenden Widmung nach dem Landesstraßengesetz von Rheinland-Pfalz aufgehoben werden.
- (2) Die Grundstücke Gemarkung Gonsenheim, Flur 14, Nr. 224/64, 224/3 und 221 sind im Entwurf als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die im Eigentum der Wohnbau Mainz GmbH befindlichen Grundstücke sind zumindest im Luftbild nicht als „Weg/Trampelpfad“ zu erkennen, sondern als Grünfläche mit Baumbestand. Die Notwendigkeit hier erschließt sich uns nicht. Ob die Eigentumsverhältnisse einer derartigen Festsetzung entgegenstehen muss von anderer Seite geprüft werden.
Nachvollziehbar wäre diese Festsetzung „öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ nördlich der Wilhelm-Christ-Str. 26 (Parz. 224/64 + 224/62). Allerdings ist auch dieses Grundstück (Gemarkung Gonsenheim, Flur 14, Nr. 224/62) im Privatbesitz (WEG). Sollte ein Erwerb der Teilfläche erforderlich werden ist mit einer schnellen Realisierung nicht zu rechnen.

- (3) Gegen die Überplanung des „H 46“ spricht aus liegenschaftlicher Sicht grundsätzlich nichts. Der Geltungsbereich des „H 46“ lag ausschließlich auf dem städtischen Grundstück Gemarkung Gonsenheim, Flur 14, Nr. 201/89. Nach der im BPlan festgesetzten schulischen Nutzung wird das Gebäude aktuell als Flüchtlingsunterkunft genutzt. Eine Teilfläche des städtischen Grundstückes ist darüber hinaus per Baulast als Spielfläche zu Gunsten der angrenzenden städtischen Kita (Am Judensand). Der vorliegende BPlan-Entwurf sieht bezüglich der städtischen Fläche eine teilweise Festsetzung als öffentliche Grünfläche vor. Dies ist aus liegenschaftlicher Sicht inakzeptabel. Durch diese Festsetzung werden nach unserer Einschätzung künftige Nutzungen des städtischen Grundstückes nicht unerheblich eingeschränkt. Dies betrifft insbesondere die bauliche (Aus-)Nutzung, aber auch die Vermarktungsmöglichkeiten. Künftige Verwendungsabsichten der Stadt Mainz sind uns nicht bekannt. Eine Festsetzung als Wohnbaufläche mit nicht überbaubaren Grundstücksbereichen, alternativ privaten Grünflächenanteilen, wäre aber aus liegenschaftlicher Sicht sinnvoll.
- (4) Das städtische Grundstück Gemarkung Gonsenheim, Flur 14, Nr. 201/90, ist im Entwurf des Bebauungsplanes als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Dies wird unsererseits auch weitestgehend mitgetragen. Im nordwestlichen Grundstücksteil, entlang der Gebäude „Am Judensand 57-59“ sind jedoch Parkplätze ausgebaut. Diese sind sicherlich für Anwohner und das Quartier „Alte Patrone“ erforderlich, möglicherweise auch bauordnungsrechtlich notwendig.

Es wäre wünschenswert, wenn unsere Anmerkungen Berücksichtigung finden würden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag





Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd | Postfach 42 40 |
55032 Mainz

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt
Postfach 38 20
55028 Mainz

Per Mail: toeb@stadt.mainz.de
cathrin.breitkopf@stadt.mainz.de

Mein Aktenzeichen	Ihr Schreiben vom	Ansprechpartner/-in / E-Mail
5133-	04.05.2023;	Lisa Sopp
0002#2023/0035-0111	Az: 61 26 HM 101	Lisa.Sopp@sgdsued.rlp.de
33		

Telefon / Fax
+49 6131 2397-154
+49 6131 2397-155

REGIONALSTELLE
WASSERWIRTSCHAFT,
ABFALLWIRTSCHAFT,
BODENSCHUTZ

Kleine Langgasse 3
55116 Mainz
Telefon 06131 2397-0
Telefax 06131 2397-155
Poststelle.Referat33@sgd-
sued.rlp.de
www.sgdsued.rlp.de

24. Mai 2023

BBP "Ludwigsburger Straße (H 101)", Mainz-Hartenberg

Hier: Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 04.05.2023 baten Sie um Stellungnahme zu dem o. g. Bebauungsplan. Ich bitte die nachfolgenden Hinweise und Anregungen für das Verfahren zu beachten:

1. Allgemeine Wasserwirtschaft - Gewässer/Hochwasserschutz

Das Gebiet ist bereits größtenteils bebaut. Es tangiert kein Oberflächengewässer. Eine besondere Gefährdung bei seltenen Starkregenereignissen ist auch nicht zu erkennen. Daher bestehen aus Sicht der allgemeinen Wasserwirtschaft keine Bedenken.

2. Grundwasserschutz, Trinkwasserversorgung

2.1 Wasserschutzgebiete

Der Planbereich befindet sich nicht in einem bestehenden oder geplanten Trinkwasserschutzgebiet.

1/9

Konto der Landesoberkasse:
Deutsche Bundesbank, Filiale Ludwigshafen
IBAN: DE79 5450 0000 0054 5015 05
BIC: MARKDEF1545

Besuchszeiten:
Montag-Donnerstag
9.00–12.00 Uhr, 14.00–15.30 Uhr
Freitag 9.00–12.00 Uhr



Für eine formgebundene, rechtsverbindliche, elektronische Kommunikation nutzen Sie bitte die Virtuelle Poststelle der SGD Süd. Hinweise zu deren Nutzung erhalten Sie unter www.sgdsued.rlp.de

Anlage 46	zu Blatt 21
Az	61 26 HM 101

2.2 Grundwassernutzung/Grundwasserschutz

Es sind hier keine Grundwassernutzungen/Brunnenanlagen bekannt.

Obwohl das Gebiet bereits überwiegend bebaut ist, sollte doch darauf geachtet werden, dass möglichst wenig Fläche versiegelt wird, um die Möglichkeit der Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser offen zu halten, um damit zur Grundwasserneubildung beizutragen. Dies sollte sich insbesondere bei der Festlegung der GRZ niederschlagen sowie den Auflagen, Wege und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belegen zu versehen und dem Verbot von Steingärten.

2.3 Bauzeitliche Grundwasserhaltung/Hohe Grundwasserstände

Sofern während der Bauphase hohe Grundwasserstände auftreten bzw. durch starke Niederschläge ein Aufstau auf den grundwasserstauenden Schichten hervorgerufen wird, kann eine Grundwasserhaltung erforderlich werden. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde einzuholen.

2.4 Niederschlagswassernutzung/Brauchwasseranlagen

Sofern die Sammlung von Niederschlagswasser in Zisternen zur Brauchwassernutzung u.a. für die Toilettenspülung vorgesehen ist, sollten die nachfolgenden Hinweise mit aufgenommen werden:

- Es dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden.
- Sämtliche Leitungen im Gebäude sind mit der Aufschrift/dem Hinweisschild „Kein Trinkwasser“ zu kennzeichnen.
- Bei der Installation sind die Technischen Regeln, hier insbesondere die DIN 1988 sowie die DIN 1986 und DIN 2001 zu beachten.

Der Träger der Wasserversorgung sollte über solche Planungen informiert werden. Des Weiteren weise ich darauf hin, dass gemäß TrinkwV eine **Anzeigepflicht** für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten gegenüber dem Gesundheitsamt gegeben ist.

2.5 Regenerative Energie

Sollte der Einsatz regenerativer Energien vorgesehen werden, hier die Nutzung von Erdwärme (Geothermie), weise ich darauf hin, dass hierfür ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde durchgeführt werden muss.

3. Bodenschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs des BBP H 101 liegen im Bodenschutzkataster des Landes folgende Eintragungen bodenschutzrelevanter Flächen vor, die bzgl. der geplanten Nutzung wie folgt bewertet werden:

- a. 315 00 000 – 0101 ehem. Heeres-Nebenmunitionsanstalt (Alte Patrone), Mainz-Gonsenheim

Planung: Mischgebiet, Kindertagesstätte, Grünfläche/Parkanlage und Zuwegung

Ich empfehle, in die Begründung die Bewertung aller Teilflächen der Alten Patrone entsprechend des Schreibens der SGD Süd vom 29.11.2001 und nachfolgenden ergänzenden Ausführungen zu a. aufzunehmen.

Die Kennzeichnung der Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, kann dann geringer ausfallen und auf den gesamten Innenhof und die Freifläche südwestlich der Gebäudes 63+65 beschränkt werden.

- b. 315 00 000 – 0110 Munitionsdepot 2, Mainz, Ludwigsburger Str. 6

Die in der Begründung dargestellte Bewertung als nicht altlastverdächtig ist zutreffend.

- c. 315 00 000 – 0111 Munitionsdepot 3, Mainz, Am Fort Gonsenheim

Die in der Begründung dargestellte Bewertung als nicht altlastverdächtig ist zutreffend.

- d. 315 00 000 – 5384 ehem. chemische Reinigung, Mainz, Ludwigsburger Str. 2a

Die bislang vorgelegten Erfassungsdaten ermöglichen keine

zweifelsfreie Erfassungsbewertung nach § 11 (2) LBodSchG und abschließende Identifikation der Altlastverdachtsmomente. Es werden weitere Recherchen zur Identifikation der Altlastverdachtsmomente und Entscheidung über Erfordernis, Art und Umfang von orientierenden Untersuchungen erforderlich. Siehe weitere Ausführungen zu d.

Zu a. 315 00 000 – 0101 ehem. Heeres-Nebenmunitionsanstalt (Alte Patrone)

Altlastrelevante Vornutzungen:

Auf dem Gelände der ehemaligen Heeres-Nebenmunitionsanstalt „Alte Patrone“ ist im Wesentlichen die altlastenrelevante Vornutzung der Herstellung von Munition (Abfüllung von Pulver in Patronenhülsen) 1910-1918 zu verzeichnen. Erste Hinweise auf eine Explosion und die Delaborierung von Munition (Granaten ab 1918) haben sich nicht bestätigt.

Von 1940-1945 wurde das Gelände zur Patronenherstellung genutzt.

Die Herstellung von Munition fand im Hauptgebäude (Am Judensand 63 + 65) statt. Weiterhin sind hier die Vornutzungen einer Schreinerei und eines Heizungsbau- und Installationsbetriebes ab 1945 zu verzeichnen.

Die weiteren Gebäude stellten teilweise Verwaltungs- und Unterkunftsgebäude der „Alten Patrone“ dar.

Bzgl. des Gebäudes 57 liegen keine Hinweise auf eine militärische Nutzung vor. Es sind lediglich Vornutzungen durch eine Autowerkstatt, Schreinerei und einen Garten- und Landschaftsbaubetrieb aktenkundig.

Das Gebäude 59 wurde im 2. Weltkrieg zu 1/3 zerstört und danach wiederaufgebaut. Es sind Vornutzungen durch Fa. Hilge (Produktion von Pumpen, Filter und Kellereimaschinen nach dem 2. Weltkrieg bis 1960, Fa. Anschütz (Schalungsspanntechnik und Anlagenbau) 1961-1970 und Fa. Acrow-Wolff (Baugeräte) 1971-1973 aktenkundig.

Das Gebäude 61 hat während der militärischen Nutzung als Garage für Wagen gedient. Danach diente es als Holzlager der Schreinerei.

Zu den Gebäuden 67 und 69 liegen mir bislang weder eine historische Recherche noch weitere Angaben vor.

Im Innenhof (Fl.St. 207/13) befindet sich eine Zisterne (65 m³), die vermutlich zur Löschwasserbevorratung für die Munitionsanstalt diente.

Weiterhin befanden sich im Innenhof eine Garage und ein nach dem Krieg entstandener Schuppen mit Unterkellerung zur Löschwasserbevorratung für die Holzlagerung der Schreinerei sowie ein oberirdischer kleiner Schutzraum (Bunker).

Die Lagerung der Munition fand in zwei außerhalb des Geländes auf anderen Grundstücken befindlichen Depots statt.

Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung, Ergebnisse, Bewertung:

1. Hauptgebäude 63 + 65 (Fl.St. 207/5 und 207/9) geplantes Mischgebiet (315 00 000 – 0101/001-00)

Das Hauptgebäude 63 + 65 wird als dekontaminierter Altstandort bewertet. Bzgl. des geplanten Mischgebiet ergibt sich kein weiterer Handlungsbedarf.

2. Freifläche um das Hauptgebäude 63 + 65 (Fl. St. 207/5 + 207/9) geplantes Mischgebiet (315 00 000-0101/002-00)

Die Teilfläche BVH Versorgungsgebäude der Freifläche um das Hauptgebäude 63 + 65 (315 00 000-0101/002-00) wird als dekontaminierter Altstandort eingestuft. Die festgestellte MKW-/BTEX-Belastung in ca. 3,5 m u GOK wurde mit der Baumaßnahme beseitigt.

Diesbezüglich ergibt sich kein weiterer Handlungsbedarf bzgl. der geplanten Mischgebiets-Nutzung.

Die Freifläche (Restfläche) um Hauptgebäude 63 +65, 315 00 000-0101/002-01 bleibt altlastverdächtig, da die Quelle der beschriebenen MKW-/BTEX-Belastung bislang nicht identifiziert werden konnte.

Am Fuß der Grubensüdwand des BVH Versorgungsgebäude wurde eine **MKW-Restkontamination** in Höhe von 1.510 und 2.850 mg/kg > oPW3 detektiert. Somit setzt sich der Schaden in Richtung eines großteils unversiegelten Nachbargrundstückes in einer Tiefe von ca. 4 m u. GOK fort.

Die Schadensquelle ist bislang nicht identifiziert. Ebenso ist die horizontale und vertikale Eingrenzung des verbleibenden Schadensbereiches in 4 m u GOK noch nicht durchgeführt worden.

Für den Wirkungspfad Boden-Mensch besteht aus der in 4 m Tiefe verbliebenen MKW-Restbelastung keine Gefährdung. Für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser besteht ebenfalls keine unmittelbare Gefährdung, da der Grundwasserflurabstand mit 29 m sehr hoch ist und mindestens 20 m mächtige tertiäre Schichten vorliegen, die wasserstauend wirken.

Bzgl. des geplanten Mischgebiets und des angrenzenden geplanten Wohngebiets ergibt sich also ein Restrisiko der bislang nicht identifizierten Schadensquelle. Diese sollte im Zuge von Eingriffen in den Untergrund auf den Flurstücken 207/5-7 und den Nachbargrundstücken 210/2 und 210/3 erkundet und bewertet werden.

3. Innenhof (Fl.St. 207/13, 207/14, 207/15, 207/16)

geplante Grünfläche/Parkanlage (315 00 000 -0101/003-00 + 003-01)

Im Innenhof wurden umfangreiche Untersuchungen vorgenommen, die einen sehr heterogenen Untergrundaufbau ergaben. Teilweise waren nur geringmächtige Auffüllungen bis etwa 0,5 m u GOK festzustellen, teilweise bis 1,7 m u GOK. Teilweise waren Mutterbodenschichten unterhalb der Auffüllung bzw. Schwarzdecke festzustellen. Die analytischen Untersuchungen ergaben eine sehr heterogene PAK-Belastungen der Auffüllung und der überlagerten Mutterboden-Schichten insbesondere auf den Flurstücken 207/13, 207/14 und 207/16.

Die stärksten Belastungen (PAK₁₋₁₆: 1.139 mg/kg >> oPW3 und PAK₁₁₋₁₆: 214 mg/kg >> oPW3) treten in der Auffüllung im Fl.St. 207/16 auf.

Ergänzende PAK-Untersuchungen des Bodenhorizonts (0-0,3 m) auf den Flurstücken 207/13, 207/14 und 207/16 ergab einen Teilbereich, mit PAK-Belastungen

< oSW2, woraus keine Gefährdung des Wirkungspfades Boden-Mensch bei der seinerzeit vorgesehenen gewerblichen Nutzung erwartet wurde,

> oSW2, bei der eine Gefährdung des Wirkungspfad des Boden-Mensch bei der seinerzeit vorgesehenen gewerblichen Nutzung nicht auszuschließen ist.

In der Folge wurden 1999 die oberen 30 cm Boden in den Bereichen, in denen die PAK-Belastung oberhalb des oSW2-Wertes liegt ausgekoffert und mit unbelastetem Bodenmaterial wieder verfüllt.

Somit bestand bei der geplanten und bereits umgesetzten gewerblichen Nutzung keine Gefährdung für den Wirkungspfad Boden Mensch. Für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser ist ebenfalls eine direkte Gefährdung nicht zu erwarten da der Grundwasserflurabstand mit ca. 29 m sehr hoch ist und mindestens 20 m mächtige tertiäre Schichten anstehen, die wasserstauend wirken.

Bzgl. der gem. BBP H 101 geplanten Grünfläche/Parkanlage ist eine Neubewertung der bislang bekannten Untersuchungsergebnisse insbesondere der nicht sanierten Fläche unter Beachtung der ab dem 01.08.2023 geltenden BBodSchV erforderlich.

Wird die Grünfläche/Parkanlage als geschlossene Rasenfläche mit Baumpflanzung gestaltet, besteht außer dem erforderlichen Aufbau einer durchwurzelbaren Bodenschicht aus unbelastetem Boden für den Rasenaufbau voraussichtlich kein weiterer Handlungsbedarf.

Wird die Fläche jedoch, wie in der Vergangenheit bereits durch den „Freunde der Alten Patrone eingetragenen Verein“ beabsichtigt, als Gemeinschaftsgarten mit Nutz- und Zierpflanzenanbau und Beteiligung der Bürger, der Kindertagesstätte und weiterer lokaler Gruppierungen an Garten-Arbeiten angelegt, wird je nach Planung in Teilbereichen ein Bodenaustausch von 30 cm ggf. bis 60 cm erforderlich werden.

4. Gebäude 57 (Teilfläche von Fl.St. 2017/11) geplantes Mischgebiet
Orientierende Untersuchungen ergaben keinen hinreichenden Altlastverdacht.
Bzgl. des geplanten Mischgebiet ergibt sich kein weiterer Handlungsbedarf.

5. Gebäude 59 (Teilfläche von Fl.St. 207/10) geplantes Mischgebiet

Orientierende Untersuchungen ergaben keinen hinreichenden Altlastverdacht. Bzgl. des geplanten Mischgebiet ergibt sich kein weiterer Handlungsbedarf.

6. Gebäude 61 (Teilfläche von Fl.St. 207/09) geplantes Mischgebiet
(315 00 000-0101/006-00)

Eine Ortsbesichtigung am 16.04.98 ergab unter Berücksichtigung der bekannten Vornutzungen keinen Untersuchungs- oder Handlungsbedarf. Es ist davon auszugehen, dass keine schädlichen Bodenveränderungen bestehen.

Bzgl. des geplanten Mischgebiet ergibt sich kein weiterer Handlungsbedarf.

7. Gebäude 67 (geplante Kindertagesstätte, Teilfläche von Fl.St. 208/5) und
Gebäude 69-71 (geplantes Mischgebiet, Fl.St. 207/1, 207/3)

Zu diesen Gebäuden und Flurstücken liegen mir weder historische Erkundungen noch andere Daten vor, aus denen sich ableiten ließe, ob Verdachtsmomente auf schädliche Bodenveränderungen vorliegen.

Bzgl. der geplanten Kindertagesstätte und des geplanten Mischgebiets ergibt sich kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu d. 315 00 000 - 5384 ehem. chemische Reinigung, Mainz, Ludwigsburger Str. 2a

Seitens des Grün- und Umweltamtes wurden mir mit Mail vom 15.05.2023 und 16.05.2023 die bis dato vorliegenden Erfassungsdaten und Unterlagen zum Altstandort ehem. Chemische Reinigung, Mainz, Ludwigsburger Str. 2a vorgelegt. Demnach wurde hier von 1968 bis 1987 durch verschiedene Betreiber eine chemische Reinigung betrieben.

Auf Basis dieser Informationen wurde der Altstandort unter o.g. Nr. im Bodenschutzkataster registriert.

Belege für den tatsächlichen Betrieb einer Reinigungsanlage und damit den Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen liegen lediglich bzgl. des Vorhabens von 1967/1977 zur Errichtung und dem Betrieb von Zubehör-Maschinen im Kellergeschoss des Flachbaus vor.

Die bislang vorgelegten Pläne lassen nicht erkennen,

- ob vor 1976/77 (Bau der Zubehör-Anlagen im Keller) eine chemische Reinigungsanlage betrieben worden ist oder nur eine Annahmestelle für eine chemische Reinigung bestand,
- wo sich die ggf. vor 1976/77 betriebenen Reinigungsanlagen inkl. aller Zubehör-Anlagen befanden,
- wo sich nach dem Bau der Zubehör-Anlagen die Reinigungsanlage selbst befand,
- wie mit Reststoffen aus der chemischen Reinigung (Lösemittel, Schlämme, Abfälle) umgegangen worden ist.

Eine zuverlässige Erfassungsbewertung nach § 11 (2) LBodSchG, Entscheidung, ob Altlastverdacht besteht oder nicht und die abschließende Identifikation von Altlastverdachtsmomenten ist derzeit noch nicht möglich.

Mit elektronischem Brief vom 16.05.2023 wurde dem Grün- und Umweltamt empfohlen, weitere Recherchen zu offenen Fragen der altlastrelevanten Vornutzung vorzunehmen und mir die Ergebnisse zur Erfassungsbewertung vorzulegen. Wahrscheinlich werden orientierende Untersuchungen erforderlich, um zu prüfen, ob die gesunden Wohnverhältnisse gefährdet sind.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Silvia Müller

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Im Rahmen eines Verwaltungsverfahrens werden auch personenbezogene Daten erfasst und gespeichert. Nähere Informationen hierzu und zu den aus der EU-Datenschutz-Grundverordnung resultierenden Rechten haben wir auf der Internetseite <https://sgdsued.rlp.de/de/datenschutz/> bereitgestellt.



Landeshauptstadt
Mainz

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

Stadtverwaltung Mainz | Amt 67 | Postfach 3820 | 55028 Mainz

Eingang: 21. Nov. 2023

61-Stadtplanungsamt
Frau Breitkopf

vorab per E-Mail

toeb.stadtplanungsamt@stadt.mainz.de

cathrin.breitkopf@stadt.mainz.de

Grün- und Umweltamt
Olaf Nehrbaß
Amtsleiter

Postfach 3820
55028 Mainz
Haus B | Zimmer 122
Geschwister-Scholl-Straße 4

Ansprechperson
Andrea Hartmann
Tel. 06131 12-4233
Fax 06131 12-2260
andrea.hartmann@stadt.mainz.de
www.mainz.de

Mainz, 20.11.2023

Bebauungsplanverfahren „Ludwigsburger Straße (H 101)“

hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB

(Ihr Aktenzeichen: 61 26 Go HM 101)

Aktenzeichen: 670516 H101

Sehr geehrte Frau Breitkopf,
sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem im Betreff genannten Verfahren und Verfahrensschritt teilen wir unseren Aufgabenbereich betreffend folgendes mit:

1. Immissionsschutz, Schallschutz

Die textliche Festsetzung 1.7.2 wurde in einer gegenüber unserem Textvorschlag mit Mail vom 19.07.2023 geänderten Wortlaut aufgenommen. Die in Bezug genommenen Abbildungen stammen aus der Lärmkartierung der Stadt Mainz und zeigen nicht wie sonst regelmäßig in vorhabenbezogenen Gutachten den „maßgeblichen Außenlärmpegel“ nach DIN 4109, sondern den Beurteilungspegel nach RLS-19. Aus diesem Pegel kann durch Addition von 3 dB(A) auf den Tagwert bzw. für Schlafräume von 13 dB(A) auf den Wert in der Nacht der maßgebliche Beurteilungspegel gewonnen werden. Da wir diese Addition nicht in den Karten vornehmen können, hatten wir dies im vorgeschlagenen Festsetzungstext formuliert. Wir bitten um Korrektur der Festsetzung in folgendem Sinne:

„Der maßgebliche Außenlärmpegel ergibt sich aus anliegender Darstellung für den Beurteilungspegel des Straßenverkehrslärms am Tag (Abbildung 1) durch Addition von 3 dB(A).

Für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel aus anliegenden Darstellungen für den Beurteilungspegel des Straßenverkehrslärms in der Nacht (Abbildung 2) durch Addition von 13 dB(A).“

Wir bitten um eine Ergänzung der Festsetzung 1.7.3. Am Ende des Festsetzungstextes soll ergänzt werden: „Die Nennlüftung nach DIN 1946, Teil 6, Lüftung von Wohnungen, ist dabei zu gewährleisten.“



2. Natur- und Artenschutz, Landschaftsbild, Freiraumsicherung, Grünordnung

Die Belange des Umweltschutzes sind in einem Umweltbericht zu ermitteln und zu bewerten. Dieser wird derzeit erarbeitet und fortgeschrieben und wird sodann für das weitere Verfahren freigegeben. Bestandteil des Umweltberichtes ist auch eine Baumerfassung und -bewertung. Erste Ergebnisse liegen vor und werden derzeit ergänzt und fortgeschrieben. Anhand der Ergebnisse ist im weiteren Verfahren zu prüfen, wie vorhandene und prägende Einzelbäume sowie vorhandene zusammenhängende Gehölzbestände erhalten und durch Festsetzungen gesichert werden können.

Zum Artenschutzgutachten liegt ebenfalls ein erster Entwurf vor. Wie bereits mitgeteilt, werden zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG für die streng geschützte Mauereidechse Anpassungen der Festsetzungen (z.B. Rücknahme von Baugrenzen) erforderlich. Das erforderliche Maßnahmenkonzept wird derzeit mit dem Gutachter abgestimmt. Sobald die Abstimmungsergebnisse vorliegen, teilen wir Ihnen diese mit.

In diesem Verfahrensstadium kann daher keine abschließende Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf abgegeben werden. Ergänzungsvorschläge für die textlichen Festsetzungen, u.a. für den Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen in den Freiflächen und zu Festsetzungen und Hinweisen zum Artenschutz können wir Ihnen erst nach Vorlage und Prüfung der fortgeschriebenen Fassungen der Gutachten vorlegen. Wir bitten daher im weiteren Verfahren um Abstimmung und gemeinsame Weiterentwicklung der Festsetzungen und des Bebauungsplanentwurfes.

Bereits jetzt erkennbar haben wir folgende Anregungen und bitten im weiteren Verfahren um Abstimmung:

- *Erhalt der nicht überbaubaren Grundstücksflächen/ Freiraumqualität*
Der Begründung ist zu entnehmen, dass die großzügigen begrünten Innen- und Freibereiche im Plangebiet erhalten werden sollen. Diesem städtebaulichen Ziel wird mit den Festsetzungen bisher aus unserer Sicht nur bedingt Rechnung getragen. Mit den festgesetzten erweiterten und zusätzlichen Baufenstern sowie den zusätzlichen Aufstockungen kann eine Nachverdichtung erfolgen. Einhergehend ist damit auch ein größerer Bedarf an Nebenanlagen (z.B. Sammelanlagen für Abfall- und Wertstoffbehälter) und Stellplätzen. Der vorhandene Straßenverkehrsraum ist unseres Erachtens hinsichtlich weiterer Stellplatzkapazitäten bereits ausgeschöpft. Nur ein Teil der Grundstücke verfügt über bereits vorhandene Garagen- und Stellplatzanlagen (v.a. Reihenhäuser). Zudem werden Nebenanlagen sowie Carports und Garagen gemäß Festsetzung 1.4.1 in der Vorgartenzone ausgeschlossen. Dies bedeutet, dass diese erforderlichen Funktionen nur zwischen den Gebäuden oder hinter den Gebäuden in den vorhandenen Freiflächen verortet werden können. Beispielhaft soll dies nachfolgende Abbildung verdeutlichen (Weifert-Janzen-Straße 1-9). Auch Tiefgaragen sind auf der gesamten Grundstücksfläche möglich.

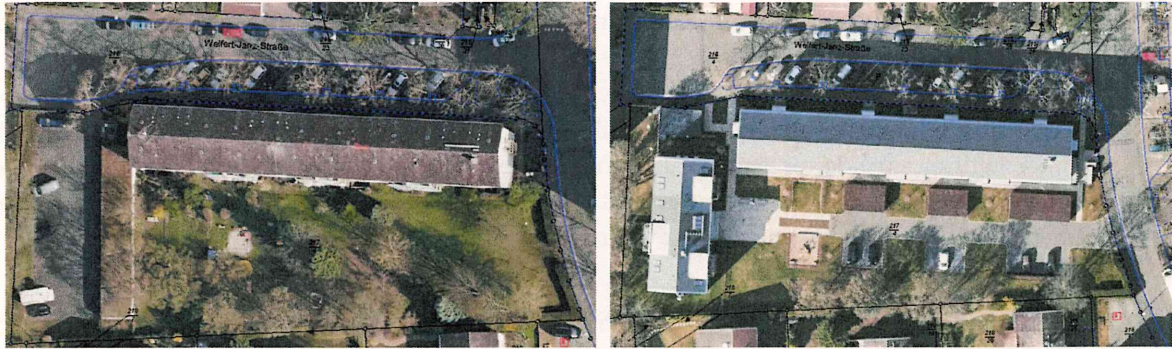


Abbildung 1: Zunahme von Nebenanlagen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen bei Nachverdichtungen, links Luftbild 2018, rechts Luftbild 2023

Zur Sicherung der begrünten Freiflächen mit überwiegend erhaltenswertem Baumbestand und der Freiraumqualitäten sind aus unserer Sicht weitere Regelungen zu den Nebenanlagen, Stellplätzen und unterbauten Flächen sowie zur Art und Umfang der Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen erforderlich. Die Begrünungs- und Gestaltungssatzung kann eine Freihaltung und Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht gewährleisten, da sie als bauordnungsrechtliche Gestaltungssatzung nicht die Ausnutzbarkeit von Grundstücken und die Zulässigkeit und Lage von baulichen und sonstigen Anlagen, wie Stellplätze und Garagen regelt. Wir halten daher weiterhin Festsetzungen, auch grünplanerische, zum Erhalt des grünen Gebietscharakters und der Qualität der Freiräume für notwendig, ggf. differenziert nach den jeweiligen Baugebietstypen (Reihenhäuser, Geschosswohnungsbau etc.). Die Festsetzung von zu erhaltenden Bäumen und Gehölzbeständen können ebenfalls zum Erhalt von Freiflächen beitragen. Entsprechende Vorschläge zur Festsetzung erhalten Sie gesondert nach Vorlage der fortgeschriebenen Ergebnisse der Baumerfassung und -bewertung. Mit dem Erhalt von Freiflächen und Gehölzen kann auch den Belangen der Niederschlagswasserversickerung auf den Grundstücken und der Anpassung an die Folgen des Klimawandels Rechnung getragen werden.

- Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“/ Alte Patrone*
 Wir bitten um Ergänzung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen im Bereich der privaten Grünfläche im Innenhof der Alten Patrone. Das Quartier wird wesentlich durch die vorhandenen Bäume geprägt. Die Innenhoffläche erfährt durch die Bäume eine Rahmung und innere weg begleitende Gliederung. Neben dieser gestalterischen Wirkung besitzen die Bäume auch ökologische und klimatische Funktionen, zumal die Innenhofflächen überwiegend mit einer Kies-schicht bedeckt sind und das angrenzende Mischgebiet nur einen geringen Anteil an Grünsub-stanz aufweist. Gemäß der Begründung ist die Errichtung baulicher Anlagen und Elemente zur Grüngestaltung sowie die Errichtung eines Pavillons zulässig. Gleichzeitig bestehen bodenschutzrechtliche Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung des Innenhofes (siehe auch untenstehende Ausführungen zur ehem. Heeres-Nebenmunitionsanstalt). Vor diesem Hintergrund regen wir an die vorhandenen Bäume als zu erhaltend festzusetzen. Die Bäume sind im Baumkataster des Grün- und Umweltamtes enthalten. Die Innenhoffläche befindet sich aber derzeit nicht in der Unterhaltung des Grün- und Umweltamtes.
- Flurstück 201/69 als Bestandteil der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“*
 Grundsätzlich wird die Erweiterung von öffentlichen Grünflächen begrüßt. Das Flurstück ist jedoch kein städtisches Grundstück und befindet sich nicht in der Unterhaltung des Grün- und Umweltamtes. Im Bestand ist das genannte Flurstück aufgrund des Baumbestandes nicht von den angrenzenden städtischen Flächen zu unterscheiden. Die Grundstücksgrenze ist in der Örtlichkeit nicht eindeutig sichtbar. Ein begrenzender Zaun liegt weiter westlich. Die vorhandenen

Bäume sind daher im Kataster des Grün- und Umweltamtes mit aufgenommen. Aus naturschutzfachlicher und ökologischer Sicht ist die Fläche und der Baumbestand zu erhalten. Die Festsetzung als Grünfläche sowie eine einheitliche Unterhaltung mit den angrenzenden städtischen Flächen ist sinnvoll. Eine Überführung des Grundstückes in städtisches Eigentum und die Unterhaltung wird daher vom Grün- und Umweltamt grundsätzlich befürwortet. Eine vertragliche Überlassung des Flurstückes an das Grün- und Umweltamt ist uns jedoch nicht bekannt. Wir bitten daher um Abstimmung im weiteren Verfahren.

- *Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage – Zulässigkeit von grenzständigen Nebenanlagen und Unterbauung*

Der vorhandene Grünzug mit Gehölzbestand erfüllt wie bereits mitgeteilt wichtige naturschutzfachliche und ökologische Funktionen. Er ist Vernetzungselement zwischen stadteilbezogenen Biotop- und Naherholungsflächen (Bruchweg-Areal - Hartenbergpark - Gonsbachtal). In seiner Gesamtheit hat er auch stadtklimatologische Bedeutung aufgrund der von ihm ausgehenden kleinklimatischen Ausgleichswirkungen (Absenkung der Lufttemperatur, Staubfilterung). Die Rücknahme der Baugrenze im Bereich der Ludwigsburger Straße 2a wird daher begrüßt. Wir sehen jedoch weiteren Reglungsbedarf zum Erhalt der Flächen. Dies betrifft die grenzständige Errichtung von Nebenanlagen und eine grenzständige Unterbauung, z.B. durch Tiefgaragen, entlang des Grünzuges.

Mit deren Zulässigkeit und Errichtung wäre eine Beeinträchtigung der vorhandenen Bäume und Gehölze insbesondere auch im Wurzelbereich verbunden. Dies hat erhebliche Auswirkungen auf die Standsicherheit und den Erhalt der Bäume und Gehölze und führt zu einer Funktionseinschränkung des Grünzuges. Wir regen daher an ergänzende zeichnerische oder textliche Festsetzungen zu den Flächen für Nebenanlagen und unterbauten Flächen entlang des Grünzuges aufzunehmen und dies auch in der Begründung darzustellen. Wie bitten diesbezüglich um Abstimmung.

3. Altlasten, Bodenschutz und Baugrund

Zur Einschätzung des Gefährdungspotentials der altlastenrelevanten Standorte „ehem. chemische Reinigung, Ludwigsburger Str. 2“ und „ehem. Heeres-Nebenmunitionsanstalt (Alte Patrone)“ wurden durch das Grün- und Umweltamt Boden- und Bodenluftuntersuchungen veranlasst. Die Gutachten werden aktuell geprüft und wurden für die bodenschutzrechtliche Bewertung vorab an die SGD Süd Regionalstelle WAB übermittelt. Die Ergebnisse stellen sich folgendermaßen dar:

Ehem. Heeres-Nebenmunitionsanstalt (Alte Patrone):

Es besteht noch Abstimmungsbedarf hinsichtlich der Bodenuntersuchungen im Innenhof der „Alten Patrone“. Die fachliche Prüfung ist noch nicht abgeschlossen.

Grundsätzlich bildet die vorhandene Kiesschotterschicht im Bereich der oberen 10 cm aufgrund ihrer dichten Lagerung eine Barriere zu den darunterliegenden Auffüllungen.

Aufgrund der heterogenen PAK-Belastungen der Auffüllungen im Untergrund des Innenhofs der „Alten Patrone“ sollte aus bodenschutzrechtlicher Sicht die vorhandene Kiesschotterschicht erhalten und ggf. festgesetzt werden.

Des Weiteren sollten zukünftige Nutzungsformen des Innenhofbereichs geregelt werden, um eine Gefährdung durch die Auffüllungen präventiv auszuschließen. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht sind Nutzungen, die einen Kontakt zu den tiefer liegenden Auffüllungen im Bereich des Innenhofs herstellen, unzulässig. Dazu zählen jegliche baulichen Maßnahmen, die in den Untergrund eingreifen, sowie Gemeinschaftsgartenprojekte, die einen direkten Kontakt zwischen Boden-Nutzpflanze und Boden-Mensch darstellen.

Ehem. chemische Reinigung, Ludwigsburger Str. 2

Die Ergebnisse der Boden- und Bodenluftuntersuchungen zeigen keine Überschreitungen der relevanten Prüfwerte. Der Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen und die Gefährdung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Zusammenhang mit der altlastenrelevanten Vornutzung konnten damit nicht bestätigt werden. Die Ergebnisse wurden der SGD Süd zur bodenschutzrechtlichen Bewertung nach § 11 LBodSchG und zur Fortschreibung des Bodenschutzkatasters übermittelt. Für das Bebauungsplanverfahren besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Die Begründung ist entsprechend der Ergebnisse der Gutachten anzupassen. Wir bitten um Abstimmung im weiteren Verfahren.

4. Wasserwirtschaft, Niederschlagswasserversickerung

In den textlichen Festsetzungen unter Hinweise wird irrtümlich auf § 2 Abs. 3 des Landeswassergesetzes Bezug genommen. Wir schlagen vor folgenden Textbaustein zu verwenden:

„Umgang mit nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser

Aufgrund des § 55 Abs. 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) soll das von Niederschlägen aus dem Bereich bebauter oder befestigter Flächen abfließende Wasser (Niederschlagswasser i.S.d. § 54 WHG) ortsnah versickert werden.

Soweit es sich hierbei um nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser handelt, ist dieses nach Möglichkeit breitflächig oder über flach angelegte Versickerungsmulden auf dem eigenen Grundstück unter Ausnutzung der belebten Bodenschicht dem Grundwasser zuzuführen.

Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser über z.B. Sickerschächte, Rigolen bedarf (im Gegensatz zur breitflächigen Versickerung) einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Die Standorteignung, die technische Ausführung der Versickerung und die Erforderlichkeit eines Zulassungsverfahrens sind mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Zum Zwecke der Nutzung von Niederschlagswasser als Brauch- und/oder Beregnungswasser können Zisternen errichtet werden (diese sind bis 50 m³ Inhalt zulassungsfrei).“

5. Klima, Klimawandel

Zur Sicherung und Verbesserung des lokalen Klimas und auch als Maßnahme zur Anpassung an den Klimawandel ist eine Stärkung der grünen Infrastruktur erforderlich. Der Bebauungsplan enthält keine grünplanerischen oder bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Begrünung der Baugrundstücke und baulicher Anlagen. Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 22.05.2023.

Mit freundlichen Grüßen


Nehrbals

- Z. d. lfd. A. 61 26 HM 101
- Z. d. Handakten
- Wvl.:

Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz
 Direktion Landesarchäologie | Außenstelle Mainz
 Große Langgasse 29 | 55116 Mainz

**DIREKTION
 LANDESARCHÄOLOGIE**

Außenstelle Mainz

Große Langgasse 29
 55116 Mainz
 Telefon 06131 2016-300
 landesarchaeologie-
 mainz@gdke.rlp.de
 www.gdke.rlp.de

Landeshauptstadt Mainz
 Stadtplanungsamt
 Abteilung Stadtplanung
 Amt 61
 Postfach 3820
 55028 Mainz

Mein Aktenzeichen	Ihr Schreiben vom	Ansprechpartner / E-Mail	Telefon / Fax
	13.10.2023	Stephanie E. Metz	Tel.: +49 (0)6131 2016-300
	AZ.: 61 26 HM 101	stephanie.metz@gdke.rlp.de	Fax: +49 (0)6131 2016-333

13.11.2023

Betr.: Bauleitplanverfahren "Ludwigsburger Straße (H 101)", hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligung des Ortsbeirates gemäß § 75 GemO sowie landesplanerische Stellungnahme der Oberen Landesplanungsbehörden; hier: Stellungnahme der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Mainz.

Sehr geehrte Damen und Herren,

das o.g. Planungsgebiet gehört zu den wenig bodendenkmalpflegerisch durchdrungenen Zonen im Zuständigkeitsbereich der Direktion Landesarchäologie Rheinland-Pfalz, Außenstelle Mainz. Dies ist dem Umstand geschuldet, dass das Gelände großflächig durch Kasernenbauten ohne bodendenkmalpflegerische Begleitung überprägt wurde. Gleichwohl sind innerhalb des Geltungsbereichs vorgeschichtliche Artefakte aktenkundig (FM 93-003 (Fundstellenregister der Direktion Landesarchäologie Rheinland-Pfalz, Außenstelle Mainz)). Zwei Massengräber der Fleckfieberepidemie 1813/14 liegen nahe der südlichen Grenze des Bebauungsplanes (gef. 1977; 2019; 2020; FM 18-085; FM 19-001; FM 20-011). Weitere, nicht datierte Skelettfunde liegen östlich des Geltungsbereichs (FM 07-059).

Trotz des hohen Grades der Bebauung kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich auf den Frei- und Grünflächen sowie unter nicht oder gering unterkellerten Bauten keine archäologischen Kulturdenkmäler bzw. Funde gem. §§ 3 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) Rheinland-Pfalz erhalten haben.

1/2

Kernarbeitszeiten	Parkmöglichkeiten
09.00-12.00 Uhr	Parkplätze und Parkhäuser
14.00-15.30 Uhr	im Innenstadtbereich
Fr.: 09.00-13.00 Uhr	

LANDESARCHÄOLOGIE

Anlage 26		zu Blatt 24	
Az	61	26	HM 101

Die Direktion Landesarchäologie Rheinland-Pfalz, Außenstelle Mainz ist an den weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen, da bei Erdingriffen bisher unbekannte Fundstellen in Erscheinung treten können. Wir bitten Sie, uns bei künftigen Bauanträgen innerhalb des Geltungsbereichs einzubeziehen, um jeweils abhängig von Art und Umfang der Baumaßnahmen entsprechende denkmalfachliche Stellungnahmen abgeben zu können.

Außerdem weisen wir darauf hin, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege zu den Baudenkmalern in Mainz und der Direktion Landesarchäologie - Erdgeschichte in Koblenz. Eine interne Weiterleitung ist nicht möglich.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen,
i.A.

gez. Stephanie E. Metz

Z. d. lfd. A. 61 26 HM 101
 Z. d. Handakten
 Wvl.:

C 6

AW: Bauleitplanverfahren "Ludwigsburger Straße (H 101)", hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligung des Ortsbeirates gemäß § 75 GemO sowie landesplanerische Stellungnahme der Oberen Landesplanung

Geschäftsstelle Praktische Denkmalpflege (GDKE)

28.11.2023 16:00

An toeb.stadtplanungsamt@stadt.mainz.de

Gesendet von "Brinkmann, Dominik (GDKE)" <Dominik.Brinkmann@gdke.rlp.de>

Von "Geschäftsstelle Praktische Denkmalpflege (GDKE)"
<Geschäftsstelle-praktischeDenkmalpflege@gdke.rlp.de>

An "toeb.stadtplanungsamt@stadt.mainz.de" <toeb.stadtplanungsamt@stadt.mainz.de>

Gesendet von "Brinkmann, Dominik (GDKE)" <Dominik.Brinkmann@gdke.rlp.de>

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 16.10.2023 und die Beteiligung unserer Behörde.

Aus Sicht der Direktion Landesdenkmalpflege sind denkmalpflegerische Belange durch die Bauliche Gesamtanlage „Ehem. Friedenspulvermagazin Nr. 20“ (Judensand 57-69) betroffen. Kulturdenkmäler werden als Bestandteil der Denkmalliste geführt und genießen daher Erhaltungsschutz gem. § 2 Abs. 1 Satz 1 DSchG sowie Umgebungsschutz gem. § 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG. Der Umgebungsschutz bezieht sich u.a. auf angrenzende Bebauung, städtebauliche Zusammenhänge und Sichtachsen.

Zwar befindet sich die Bauliche Gesamtanlage inmitten des Geltungsbereiches; aus den vorliegenden Unterlagen sind jedoch keine Beeinträchtigungen abzuleiten.

Diese Stellungnahme betrifft nur die Belange der Direktion Landesdenkmalpflege. Stellungnahmen der Direktion Landesarchäologie sowie der Landesarchäologie, Referat Erdgeschichte und des Welterbe-Sekretariats sind gesondert einzuholen.

Mit freundlichen Grüßen,
i.A.

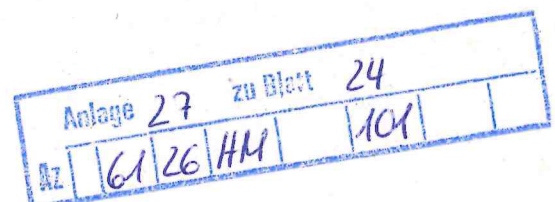
Dominik Brinkmann

Dominik Brinkmann
Geschäftsstelle Praktische Denkmalpflege
Direktion Landesdenkmalpflege

GENERALDIREKTION KULTURELLES ERBE
RHEINLAND-PFALZ

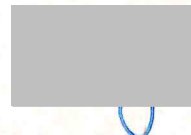
Hausanschrift
Schillerstraße 44
55116 Mainz

Postanschrift
Postfach 2011
55011 Mainz





Z. d. lfd. A. 61 26 HM 101
 Z. d. Handakten
 Wvl.:



Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd | Postfach 42 40 | 55032 Mainz

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt
Postfach 3820
55028 Mainz

REGIONALSTELLE
WASSERWIRTSCHAFT,
ABFALLWIRTSCHAFT,
BODENSCHUTZ

Kleine Langgasse 3
55116 Mainz
Telefon 06131 2397-0
Telefax 06131 2397-155
Poststelle.Referat33@sgdsued.rlp.de
www.sgdsued.rlp.de

Per Mail: toeb.stadtplanungsamt@stadt.mainz.de
cathrin.breitkopf@stadt.mainz.de

09. November 2023

Mein Aktenzeichen 5133-0002#2023/0035-0111 33	Ihr Schreiben vom 13.10.2023; Az. 61 26 HM 101	Ansprechpartner/-in / E-Mail Lisa Sopp Lisa.Sopp@sgdsued.rlp.de	Telefon / Fax +49 6131 2397 154 +49 6131 2397-155
---	---	--	--

BBP "Ludwigsburger Straße (H 101)", OT Hartenberg

Hier: Beteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 13.10.2023 baten Sie um Stellungnahme zu dem o. g. Bebauungsplan. Dem **Bebauungsplan kann derzeit aufgrund von Belangen des Bodenschutzes nicht zugestimmt werden** (Details siehe Punkt 2). Ich bitte die nachfolgenden Hinweise und Anregungen für das Verfahren zu beachten:

1. Grundwasserschutz, Trinkwasserversorgung

Meine Stellungnahme vom 24.05.2023 hat weiterhin Bestand.

2. Bodenschutz

Seit der Stellungnahme vom 24.05.2023 haben sich weitere Erkenntnisse zu den dort unter a und d aufgeführten Altstandorten ergeben, die im Folgenden näher ausgeführt werden:

1/5

Konto der Landesoberkasse:
Deutsche Bundesbank, Filiale Ludwigshafen
IBAN: DE79 5450 0000 0054 5015 05
BIC: MARKDEF1545

Ust-ID-Nr.:
DE 305 616 575

Besuchszeiten:
Montag-Donnerstag
9.00–12.00 Uhr, 14.00–15.30 Uhr
Freitag 9.00–12.00 Uhr



Im Rahmen des Verwaltungsverfahrens werden personenbezogene Daten erfasst und gespeichert. Nähere Informationen finden Sie hierzu auf unserer Internetseite <https://sgdsued.rlp.de/de/datenschutz/>
Für eine formgebundene, rechtsverbindliche, elektronische Kommunikation nutzen Sie bitte die Virtuelle Poststelle der SGD Süd, siehe <https://sgdsued.rlp.de/service/elektronische-kommunikation>



Zu a. 315 00 000 – 0101 ehem. Heeres-Nebenmunitionsanstalt (Alte Patrone)

Teilflächen 315 00 000 - 0101/003-00 + 003-01

Innenhof (Fl.St. 207/13, 207/14, 207/15, 207/16)

geplante private Grünfläche Zweckbestimmung Parkanlage

Der Innenhof wurde gemäß dem Geotechnischen Bericht der Geotechnik Team Mainz GmbH vom 27.09.2023 in dem für die geplante Nutzung als Park- und Freizeitanlage maßgeblichen Bodenhorizont 0-10 cm in 2 Gesamtfractions-Feststoff-Mischproben auf PAK¹ untersucht.

Für beide Mischproben wird der Prüfwert der BBodSchV für PAK₁₋₁₆ vertreten durch Benzo(a)pyren (BaP) (BBodSchV Anlage 2 Tabelle 4) sowohl für Park- und Freizeitanlagen, als auch für Wohngebiete und für Kinderspielflächen unterschritten.

Da die Überprüfung der Einzelstoff-PAK-Toxizitätsäquivalente ergeben, dass der BaP-Gehalt für das bestimmte Schadstoffspektrum als Maß für dessen Toxizität gelten kann und eine Einzelstoff-Bewertung darüber hinaus nicht erforderlich wird, kann die in der Mischprobe Südost festgestellte Überschreitung der oPW1-Werte nach ALEX-Merkblatt 02 für PAK₁₁₋₁₆ vernachlässigt werden. Es ist jedoch noch zu prüfen, ob die Analyse in der Gesamtfraction akzeptiert werden kann. Hierzu fehlen noch Angaben der Geotechnik Team Mainz GmbH zum Feinkornanteil des beprobten Bodenhorizonts.

Auch wenn die direkt um den Platz herum platzierten Gebäude im BBP jeweils als Mischgebiet ausgewiesen sind, die von Wohngebiet umgeben sind, ist die Fläche des Innenhofs bodenschutzrechtlich nicht als Park- und Freizeitanlage einzustufen. Sofern die Nutzung der Fläche durch spielende Kinder komplett ausgeschlossen werden kann, ist die Fläche als "Abstandsgrün" und somit als Wohngebiet zu bewerten (siehe hierzu auch § 2 Nr. 19 BBodSchV). Der Unterschied zu Park- und Freizeitanlagen liegt in der Frequenz der Nutzung (120 Tage pro Jahr für Wohngebiet im Vergleich zu 48 Tage pro Jahr für Park-

¹ Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe

und Freizeitanlagen). Es ist also auch noch der Bodenhorizont 10-30 cm diesbezüglich zu beurteilen.

Gem. Untersuchungsbericht der Geotechnik Büdinger-Fein-Welling GmbH vom 20.11.1998 wurde der damalige Bodenhorizont 0-30 cm beprobt und ebenfalls in der Gesamtfraktion nach LAGA-TR auf PAK untersucht. Es ergaben sich unterschiedlich belastete Bereiche.

Gem. der Dokumentation der Geotechnik Büdinger-Fein-Welling GmbH vom 08.03.2020 und folgenden Ergänzungen zum Bericht wurde der mit PAK belastete Oberbodenhorizont von 0-30 cm entfernt und mit unbelastetem schluffigem Sand ersetzt. In den nicht sanierten Teilflächen war der für Kinderspielflächen gem. der aktuellen BBodSchV maßgebliche Prüfwert für PAK₁₋₁₆ vertreten durch BaP eingehalten, allerdings in der Gesamtfraktion. Über die gem. BBodSchV zu bewertende Feinfraktion ist eine Aussage nicht möglich.

Es bleibt unklar, wann und mit welchem Zweck die bei der aktuellen Untersuchung der obersten 10 cm Boden festgestellte Kiesschicht aufgebracht worden ist. Gem. Luftbild war diese vermutlich bereits 2003 vorhanden.

Der Widmung der Innenhof-Fläche als „private Grünfläche Zweckbestimmung Parkanlage“ kann derzeit nicht zugestimmt werden. Letztlich schließt diese Widmung einen Eingriff in den Untergrund zur Umgestaltung und z. B. Anbau von Zier- und Nutzpflanzen nicht aus.

Die Zulässigkeit der Bewertung der Gesamtfraktion nach BBodSchV ist sowohl für die aktuelle Untersuchung der obersten 10 cm Kiese als auch der unterlagernden verbliebenen Auffüllungen noch nicht nachgewiesen.

Es wird empfohlen, den Innenhof als wasserdurchlässig befestigte Fläche mit Baumbestand/-pflanzung auszuweisen.

Zu d. 315 00 000 - 5384 ehem. chemische Reinigung, Mainz, Ludwigsburger Str. 2a

Der Altstandort wurde gemäß dem Geotechnischen Bericht der Geotechnik Tema Mainz GmbH vom 27.09.2023 mittels zweier Rammkernsondierungen,

Feststoffuntersuchungen nach BBodSchV und zweier Bodenluftuntersuchungen auf die Parameter potentieller Bodenkontamination LHKW² und AKW³/BTEX⁴ erkundet. Sowohl im Feststoff als auch in der Bodenluft ergaben sich keine Überschreitungen der maßgeblichen orientierenden Hinweis-Werte (oH-Werte) des ALEX-Informationsblattes 16.

Aus vorgenannter Untersuchung liegen also keine hinreichenden Verdachtsmomente auf schädliche Bodenveränderungen vor, die der geplanten Wohnnutzung entgegenstehen.

Aufgrund der Lückenhaftigkeit der Erfassungsdaten und der orientierenden Untersuchungen ist nicht gänzlich auszuschließen, dass an anderer Stelle ggf. Schadstoffbelastungen aus der Vornutzung chemische Reinigung vorliegen. Der Altstandort wird daher vorläufig als alllastverdächtig bewertet.

Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden weitere Untersuchungen bzgl. der ehem. chemischen Reinigung nicht als zwingend erforderlich erachtet.

Bei weiteren Erkundungsmaßnahmen auf dem Grundstück (z. B. im Zusammenhang mit der Stilllegung des unterirdischen Heizöltanks und des Ölabscheiders im Keller oder bei gründungstechnischen Untersuchungen zu geplanter Bauvorhaben) sollten jedoch die für chemische Reinigungen relevanten Parameter potentieller Bodenkontamination LHKW und AKW/BTEX ebenfalls mit untersucht werden.

Ein durch enthaltene Schwarzdeckenstücke auffälliger Auffüllungs-Bodenhorizont an RKS 1a (0,35-1,0 m u GOK) wurde in einer Mischprobe auf den Verdachtsparemeter PAK untersucht. Sowohl für den als Maß für PAK₁₋₁₆ anzusehenden BaP-Wert als auch für PAK₁₋₁₆ ergaben sich keine Überschreitungen von Vorsorgewerten oder Prüfwerten nach BBodSchV für die Wirkungspfade Boden-Mensch sowie Boden-Nutzpflanze. Es liegen also auch daraus

² Leicht flüchtige Halogenkohlenwasserstoffe

³ Aromatische Kohlenwasserstoffe

⁴ Benzol, Toluol, Ethylbenzol, Xylol

keine hinreichenden Verdachtsmomente auf schädliche Bodenveränderungen vor, die der geplanten Wohnnutzung entgegenstehen.

Dem Bebauungsplan kann derzeit aus bodenschutzrechtlicher Sicht **nicht zugestimmt werden.**

Hinweis:

In der Begründung ist der unter Abb. 5 folgende Satz 1 nicht an die aktualisierte Kennzeichnung angepasst worden. Richtig müsste er heißen „Die vorgenannten 2 Teilflächen des Altstandortes ehem. Heeres-Nebenmunitionsanstalt („Alte Patrone“) werden im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet.“.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Lisa Sopp

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.